RENTAL MARKET REPORT

PRINCE EDWARD ISLAND HIGHLIGHTS*

OCTOBER 2005 SURVEY

Modest Increase in PEI Vacancy Rates

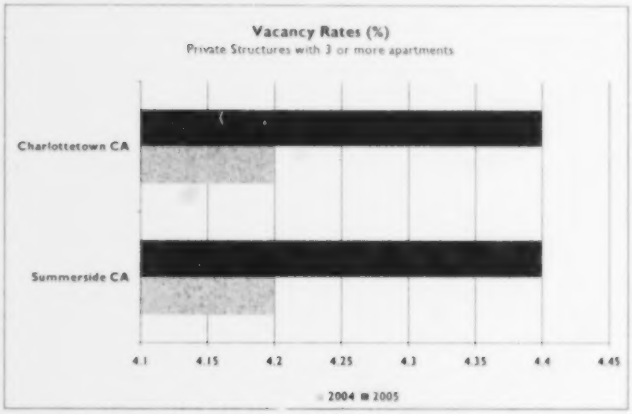
Results from Canada Mortgage and Housing Corporation's 2005 Rental Market Survey, which was conducted during the first two weeks of October, indicated that the vacancy rates in both Summerside and Charlottetown increased slightly over the past twelve months.

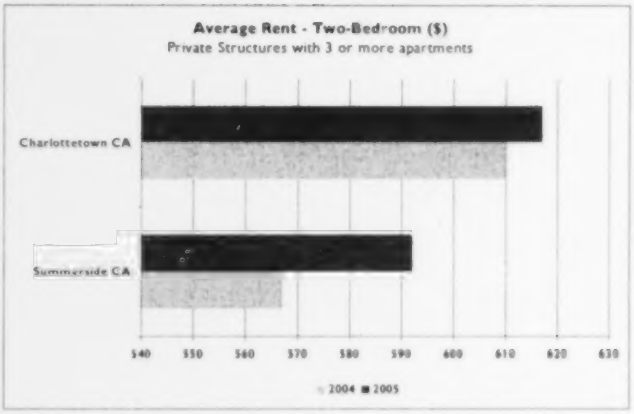
In Charlottetown, the overall vacancy rate has been following an upward trend since 2001. At 4.4 per cent, the current vacancy rate has climbed 0.2 per cent above the 2004 level. In terms of individual dwelling types, the vacancy rates for one and two bedroom units have increased to 4.1 per cent and 3.9 per cent respectively.

The 2005 vacancy rate in Summerside is identical to the 4.4 per cent rate recorded for Charlottetown. The 0.2 per cent increase over 2004 also mirrors the provincial capital. The vacancy rate for a one bedroom unit, at 1.8 per cent, has dropped appreciably from the 2004 rate of 6.3 per cent. In contrast, the vacancy rate for a two bedroom rental unit has risen 1.1 per cent from 3.8 to 4.9 per cent.

The most significant change occurred in the category consisting of rental units with three or more bedrooms. In both Charlottetown and Summerside, the vacancy rate climbed 4.3 per cent from the 2004 level. Rental units with three or more bedrooms account for a small percentage of the available inventory in Charlottetown and Summerside. Therefore, slight changes in occupancy can contribute to large variations in the vacancy rate for this particular category.

The average rent in the Charlottetown area, at $578, is virtually unchanged from the 2004 level rising a modest 0.7 per cent. In Summerside, the average rent has sustained a more noteworthy increase than its provincial counterpart.





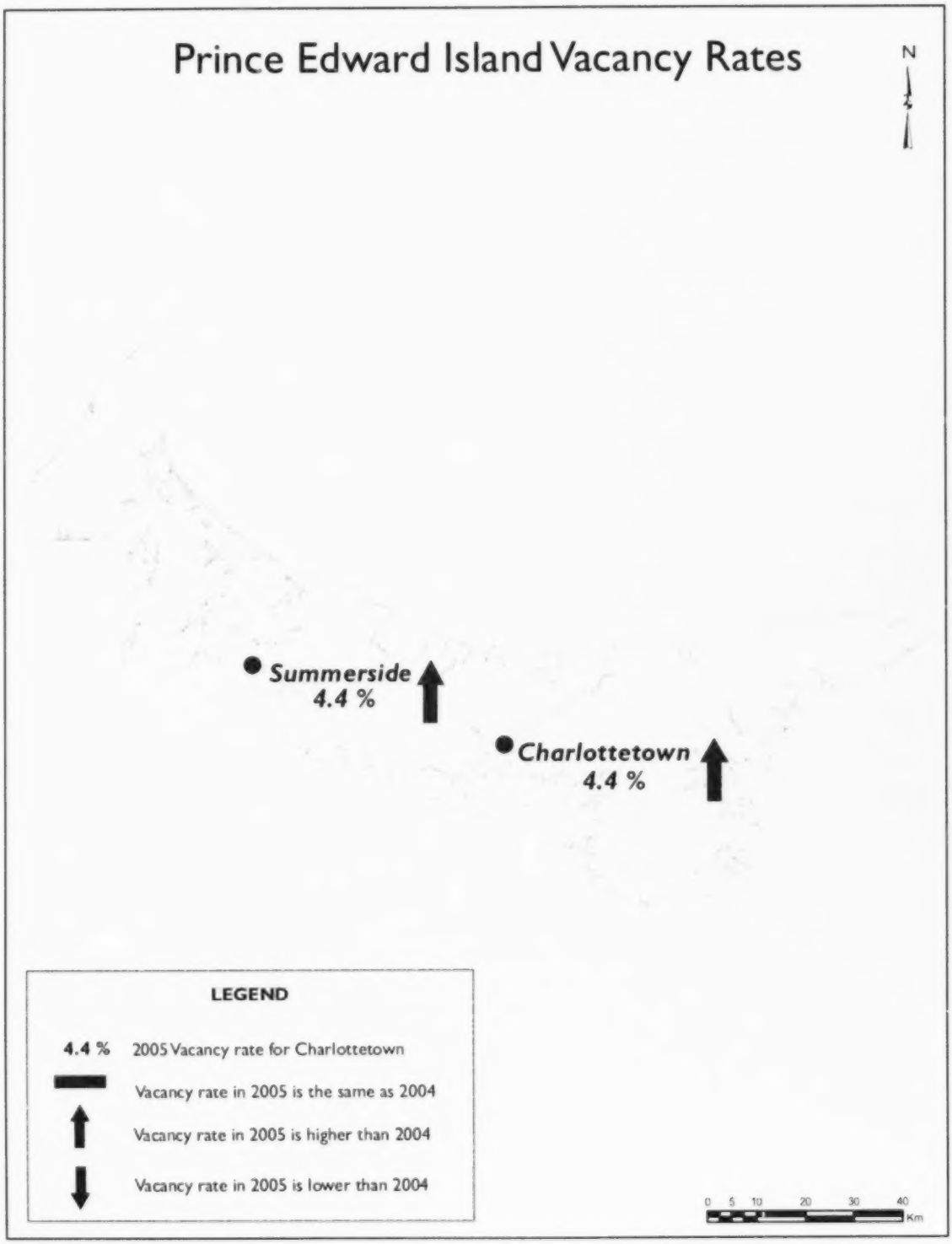
The 2005 average rent of $577 represents a 5.7 per cent increase over last year's average of $546. The availability rate varied from a low of 6.8 per cent in Charlottetown to a high of 7.1 per cent in Summerside.

*Only centres with a population of 10,000 + are included in the survey. Detailed reports are available for CMAs.

Canada

CMHC SCHL

106-02859/


Prince Edward Island Vacancy Rates
N
Summerside
4.4 %
Charlottetown
4.4 %
LEGEND
4.4 % 2005 Vacancy rate for Charlottetown
Vacancy rate in 2005 is the same as 2004
Vacancy rate in 2005 is higher than 2004
Vacancy rate in 2005 is lower than 2004
0 5 10 20 30 40
Km

Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Prince Edward Island

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown CA	9.9	6.0	4.0	4.1	3.7	3.9	7.2	11.5	4.2	4.4
Summerside CA	16.7	0.0	6.3	1.8	3.8	4.9	1.3	5.6	4.2	4.4
Prince Edward Island 10,000+	**10.4**	**5.5**	**4.2**	**3.9**	**3.7**	**4.1**	**5.4**	**9.5**	**4.2**	**4.4**

Private Apartment Average Rents ($)
by Bedroom Type
Province of Prince Edward Island

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown CA	393	408	489	486	610	617	715	760	574	578
Summerside CA	384	448	441	461	567	592	583	648	546	577
Prince Edward Island 10,000+	**393**	**411**	**484**	**484**	**603**	**612**	**675**	**721**	**570**	**577**

Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005
by Bedroom Type
Province of Prince Edward Island

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Charlottetown CA	10	160	44	1,077	93	2,370	20	174	166	3,781
Summerside CA	0	14	2	113	26	533	5	90	33	750
Prince Edward Island 10,000+	**10**	**174**	**46**	**1,190**	**119**	**2,903**	**25**	**264**	**199**	**4,531**

Private Apartment Availability Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Prince Edward Island

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown CA	n/a	6.0	n/a	6.2	n/a	6.6	n/a	14.8	n/a	6.8
Summerside CA	n/a	7.1	n/a	2.7	n/a	7.9	n/a	7.8	n/a	7.1
Prince Edward Island 10,000+	**n/u**	**6.1**	**n/u**	**5.9**	**n/u**	**6.8**	**n/u**	**12.4**	**n/u**	**6.9**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the P.E.I. housing market, please call our **Client Service Department** at (902) 426-4708 or e-mail us at **mmerrick@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit:
www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locate – Faits saillants.

Note: Tables for rental row (townhouses) are not released in this current publication. However, tables are available on request where applicable.

To get a national overview and statistics for all CMAs across Canada, please refer to CMHC's website at the following address:
www.cmhc.ca/en/news/nere/index.cfm

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

FAITS SAILLANTS
ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD*

OCTOBRE 2005

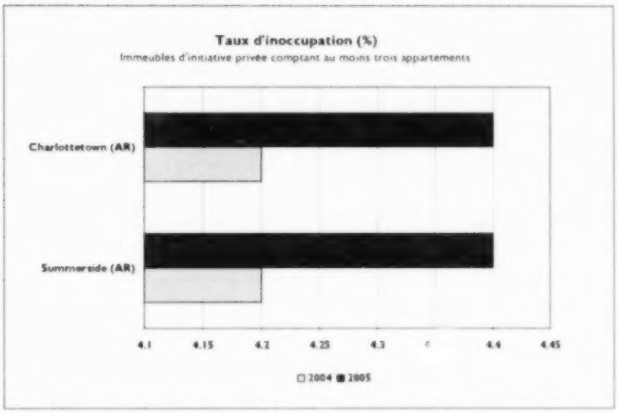
Légère hausse des taux d'inoccupation dans la province

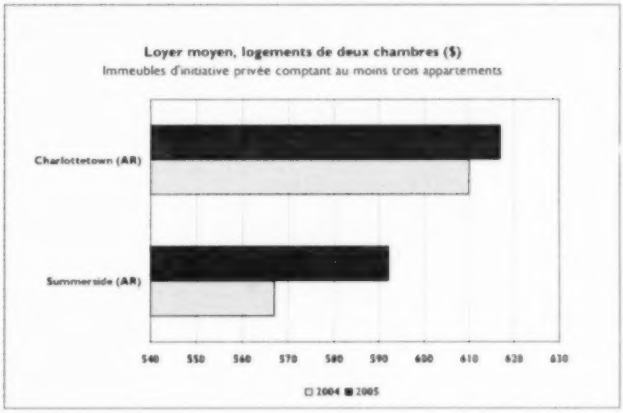
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans durant les deux premières semaines d'octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les taux d'inoccupation ont légèrement augmenté en 2005 par rapport à 2004 tant à Summerside qu'à Charlottetown.

Dans la capitale, le taux d'inoccupation global suit une tendance haussière depuis 2001. En 2005, il est monté de 0,2 % d'une année sur l'autre pour s'élever à 4,4 %. On observe que le loyer moyen a progressé de 4,1% dans le cas des appartements de une chambre et de 3,9 % dans celui des logements de deux chambres.

À Summerside, le taux d'inoccupation est identique cette année à celui enregistré à Charlottetown, à savoir 4,4 %. Le pourcentage de progression en glissement annuel est également le même (0,2 %). Dans la catégorie des appartements de une chambre, le taux d'inoccupation a considérablement diminué, passant de 6,3 %, en 2004, à 1,8 %, cette année. À l'inverse, il s'est accru de 1,1 % du côté des logements de deux chambres, montant de 3,8 à 4,9 %.

À Charlottetown et à Summerside, la variation d'une année sur l'autre la plus forte (+4,3 %) du taux d'inoccupation a été enregistrée dans les appartements locatifs de trois chambres ou plus. Comme ces logements ne représentent qu'une petite part du parc locatif des deux centres urbains, de légers changements dans le nombre de logements vacants de ce type peuvent entraîner d'importantes variations du taux d'inoccupation dans la catégorie.



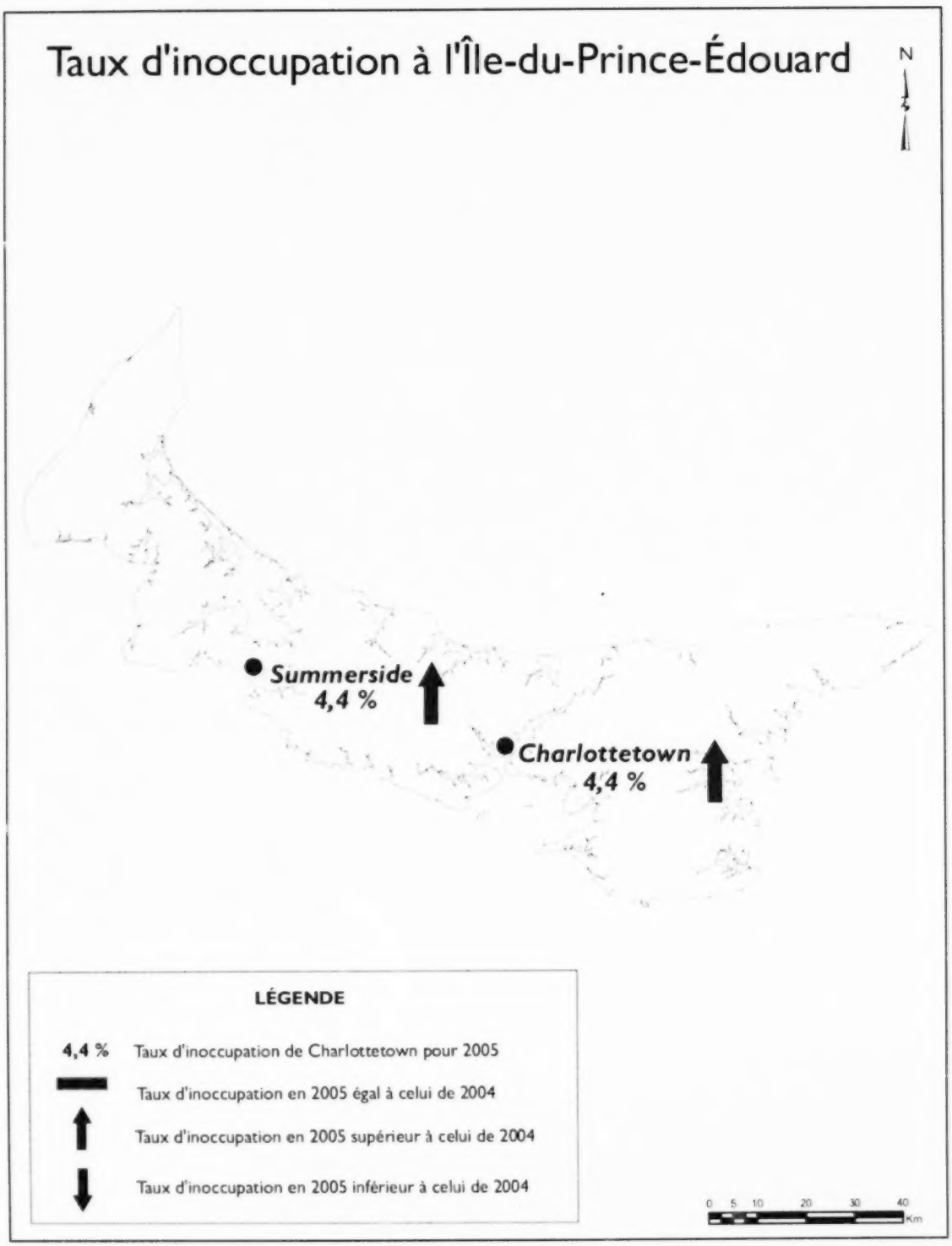


Dans l'agglomération de Charlottetown, le loyer moyen est demeuré sensiblement au même niveau qu'en 2004, puisqu'il n'a progressé que de 0,7 % et s'est fixé à 578 $. À Summerside, le loyer moyen a connu une hausse plus marquée de 5,7 % et s'est établi à 577 $ en 2005, comparativement à 546 $ l'an dernier. Le taux de disponibilité s'est élevé à 6,8 % à Charlottetown et à 7,1 % à Summerside.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

SCHL CMHC


Taux d'inoccupation à l'Île-du-Prince-Édouard
N
Summerside
4,4 %
Charlottetown
4,4 %
LÉGENDE
4,4 % Taux d'inoccupation de Charlottetown pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
0 5 10 20 30 40
Km

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Île-du-Prince-Édouard

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)	9,9	6,0	4,0	4,1	3,7	3,9	7,2	11,5	4,2	4,4
Summerside (AR)	16,7	0,0	6,3	1,8	3,8	4,9	1,3	5,6	4,2	4,4
Î.-P.-É., centres de 10 000+	**10,4**	**5,5**	**4,2**	**3,9**	**3,7**	**4,1**	**5,4**	**9,5**	**4,2**	**4,4**

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Île-du-Prince-Édouard

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)	393	408	489	486	610	617	715	760	574	579
Summerside (AR)	384	448	441	461	567	592	583	648	546	577
Î.-P.-É., centres de 10 000+	**393**	**411**	**484**	**484**	**603**	**612**	**675**	**721**	**570**	**577**

Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon le nombre de chambres
Île-du-Prince-Édouard

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Charlottetown (AR)	10	160	44	1 077	93	2 370	20	174	166	3 781
Summerside (AR)	0	14	2	113	26	533	5	90	33	750
Î.-P.-É., centres de 10 000+	**10**	**174**	**46**	**1 190**	**119**	**2 903**	**25**	**264**	**199**	**4 531**

Taux de disponibilité (%) des appartements selon le nombre de chambres
Île-du-Prince-Édouard

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)	s.o.	6,0	s.o.	6,2	s.o.	6,6	s.o.	14,8	s.o.	6,8
Summerside (AR)	s.o.	7,1	s.o.	2,7	s.o.	7,9	s.o.	7,8	s.o.	7,1
Î.-P.-É., centres de 10 000+	**a.l.u.**	**6,1**	**a.l.u.**	**5,9**	**a.l.u.**	**6,8**	**a.l.u.**	**12,4**	**a.l.u.**	**6,9**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de l'Î.-P.-É., veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 902-426-4708 ou à l'adresse électronique suivante : **mmerrick@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : **www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.